DANAHARTA HARTANAH SDN BHD

lwn.

KSL REALTY SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
GHAZALI CHA PK
[SAMAN PEMULA NO: 24-1117-2006]
20 MAC 2007

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian, permohonan untuk pembatalan - Sama ada pengkaveat mempunyai kepentingan-kepentingan yang boleh dikaveatkan ke atas tanah - Pengkaveat memasukkan kaveat setelah pemilik tanah menamatkan perjanjian jual beli tanah atas alasan pengkaveat tidak dapat memperolehi kelulusan daripada lembaga berkenaan - Sama ada pengkaveat dapat menunjukkan suatu konspirasi oleh pihak-pihak berkenaan untuk tidak memberi kelulusan tersebut kepada defendan - Sama ada terdapatnya isu-isu serius yang perlu dibicarakan - Sama ada kaveat perlu dipertahankan sehingga penyelesaian guaman sivil pengkaveat terhadap pemilik tanah - Kanun Tanah Negara, ss. 322, 326, 327*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian, permohonan untuk pembatalan - Permohonan merujuk kepada kaveat pertama yang telah dibatalkan dan apa-apa kaveat persendirian yang berikutnya - Sama ada permohonan tidak jelas dan kabur - Kanun Tanah Negara, ss. 322, 326, 327*

Plaintif adalah tuanpunya tiga keping tanah bertempat di Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor ('tanah-tanah tersebut'). Plaintif memasuki satu perjanjian jual beli ('PJB') dengan defendan untuk menjual tanah tersebut dengan harga jualan RM264,147,840. Defendan telah membayar 10% daripada harga jualan itu apabila PJB ditandatangani. Selain itu, PJB tertakluk kepada kelulusan-kelulusan yang mesti diperolehi daripada Lembaga Tanah Estate ('ELB') dan Pihak Berkuasa Negeri ('PBN'). Kedua-dua pihak bersetuju bahawa mereka masing-masing berhak untuk menamatkan PJB sekiranya kelulusan-kelulusan tersebut tidak diperolehi sebelum tarikh "cut-off date" yang ditentukan. Kedua-dua pihak juga bersetuju bahawa tarikh tersebut boleh dilanjutkan kepada satu tarikh yang ditetapkan jika kelulusan-kelulusan tersebut tidak diperolehi dalam masa "cut-off date" tersebut. Bagaimanapun sehingga berakhirnya tarikh lanjutan tersebut defendan gagal mendapat kelulusan ELB. Plaintif dengan itu menamatkan PJB dan mengembalikan deposit 10% kepada defendan yang telah dibayar defendan itu. Terkilan dengan penamatan tersebut, defendan telah memfailkan suatu guaman sivil terhadap plaintif di Mahkamah Tinggi yang kini menunggu keputusan. Dalam pada itu, defendan telah memasuki kaveat persendirian ke atas

tanah-tanah tersebut bagi menjaga haknya sehingga penyelesaian guaman sivil tersebut. Plaintif kemudiannya berjaya membatalkan kaveat tersebut. Selepas itu, defendan sekali lagi memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut. Maka permohonan plaintif ini di Lampiran 3 di bawah s. 327 Kanun Tanah Negara ('KTN') di mana plaintif memohon kaveat pertama tersebut "… dan apa-apa kaveat persendirian yang berikutnya yang mungkin diserah-simpan oleh defendan atau penama-penamanya ke atas tanah-tanah tersebut dibatalkan …". Defendan berhujah bahawa plaintif tidak menyebut kaveat kedua dalam permohonannya, maka permohonan plaintif cacat. Selain daripada itu, defendan juga mengemukakan dua pucuk surat daripada seorang wakil syarikat Asas Warisan Sdn Bhd kepada YAB Perdana Menteri Malaysia dan YAB Mentri Besar Johor masing-masing sebagai bukti untuk menunjukkan bahawa kelulusan tersebut tidak diberikan kepada defendan kerana niat syarikat tersebut untuk membeli tanah-tanah tersebut.

Diputuskan (menolak permohonan plaintif):

(1) Secara dasarnya setiap butir-butir hendaklah dinyatakan secara jelas beserta dengan butiran-butiran untuk sesuatu permohonan sama ada melalui saman pemula, notis usul dan jika memohon sesuatu deklarasi melalui guaman sivil. Mahkamah tidak boleh membuat sesuatu perintah berdasarkan sesuatu permohonan yang tidak jelas dan kabur, khususnya, di dalam saman pemula ini yang hanya menyebutkan rujukan untuk kaveat pertama sahaja beserta dengan butir-butir lengkapnya. Kaveat pertama itu telah pun dibatalkan maka permohonan melalui saman pemula ini akan menjadi akademik jika sekiranya tiada permohonan pindaan dibuat kepada saman pemula tersebut. Oleh itu berdasarkan kepada alasan ini sahaja mahkamah hendaklah menolak permohonan ini dengan kos. (perenggan 10)

(2) Kaveat persendirian telah dijelaskan melalui s. 322 KTN, begitu juga kesan-kesan pengkaveatan itu ke atas tanah berkenaan. Manakala s. 326 KTN pula adalah mengenai pembatalan kaveat persendirian oleh pendaftar tanah dalam Borang 19H. Borang 19H dengan jelasnya merujuk kepada butir-butir kaveat yang hendak diketepikan atau dibatalkan itu, maka peraturan yang sama perlulah dipatuhi di dalam memfailkan saman pemula di bawah s. 327 KTN. (perenggan 11)

(3) Melalui Lampiran 3, plaintif di prayer (a) memohon supaya kaveat persendirian lain dibatalkan dengan serta-merta manakala prayer (b) disebutkan "…tiada kaveat persendirian yang lain boleh diserah-simpan oleh defendan atau penama-penamanya ke atas tanah-tanah tersebut". Jelas kedua-dua prayer ini memohon suatu perintah

larangan (*injunctive mandatory relief*) yang mana tidak boleh dilayan oleh mahkamah ini memandangkan s. 327 KTN tidaklah begitu luas untuk merangkumi kaveat-kaveat lain yang dipohon oleh plaintif kerana ianya tidak dinyatakan dengan jelas melalui saman pemula tersebut. Lagipun, plaintif tidak berhak atau boleh memohon perintah sedemikian (*injunctive relief*) apabila suatu relief yang sesuai ataupun telah ditetapkan sememangnya wujud di sisi undang-undang sepertimana melalui s. 326 KTN. (perenggan 12)

(4) Memandangkan bahawa defendan bukanlah seorang pemilik berdaftar tanah tersebut, maka adalah suatu beban ke atasnya untuk terlebih dahulu membuktikan kepentingan beliau ke atas tanah itu (*Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta & Anor; Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan*). (perenggan 27)

(5) Defendan sememangnya telah berusaha bagi melengkapkan PJB ini setelah ia mendapat kelulusan daripada PBN. Bagaimanapun yang menjadi isu di dalam kes ini ialah kegagalannya untuk mendapatkan kelulusan daripada ELB. Tindakan defendan jelas menunjukkan ia berusaha untuk menjaga kepentingannya dengan memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut. Persoalannya ialah mengapa defendan gagal memperolehi kelulusan ELB iaitu suatu lembaga yang lebih kecil kuasa budibicaranya berbanding dengan PBN. (perenggan 28)

(6) Merujuk kepada surat kepada YAB Menteri Besar Johor dan secara teliti surat berkenaan dirangkakan dengan butir-butir lengkap, harga tawaran keluasan tanah dan sebagainya, membawa penjelasannya tersendiri bahawa sememangnya berlaku suatu konspirasi untuk menggagalkan PJB berkenaan sehingga mempengaruhi YAB Menteri Besar Johor mengeluarkan arahan kepada Pengarah Tanah dan Galian Johor untuk berbincang dengannya. (perenggan 34)

(7) Walaupun isu mengenai kesahihan alasan yang diberi plaintif bagi menamatkan PJB disebabkan kelulusan ELB tidak diperolehi tiada kaitannya dengan permohonan pembatalan kaveat ini, akan tetapi mahkamah sepatut dan semestinya mengambilkira fakta-fakta itu bagi meneliti kepentingan defendan sebagai pengkaveat yang bukan pemilik hartanah terpelihara dan juga tidak berlakunya ketidakadilan dalam mengeluarkan perintah untuk mengenepikan kaveat persendirian itu. (perenggan 40)

(8) Memandangkan surat-surat berkenaan sememangnya wujud, defendan berjaya menunjukkan isu-isu serius yang perlu dibicarakan di antara kedua-dua pihak dan itu memerlukan kaveat persendiriannya dipertahankan. Begitu juga suatu "balance of convenience" adalah terletak kepada defendan. Plaintif tidak diprejudiskan apa-apa pun

kerana haknya masih kekal ke atas tanah-tanah tersebut tersebut. Sebaliknya defendan yang telah dan akan diprejudiskan tanpa dapat digantikan dengan kos dan sememangnya terdapat keterangan bahawa defendan ingin meneruskan PJB tersebut dan memperolehi tanah-tanah tersebut itu untuk dimajukan. (perenggan 41)

(9) Berasaska n kepada keadaan-keadaan di atas, defendan masih lagi mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan ke atas tanah-tanah tersebut dan *status quo* mestilah dipertahankan sehingga penyelesaian guaman sivilnya terhadap plaintif. Mahkamah juga berpuas hati bahawa tiada penyalahgunaan kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara yang telah dilakukan oleh defendan. (perenggan 42)

Kes-kes yang dirujuk:

Bank Bumiputra Malaysia Bhd v. Australia Furniture (M) Sdn Bhd [1995] 3 CLJ 57 HC ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 1 LNS 18 PC ***(dirujuk)***

Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia & Anor [1995] 4 CLJ 416 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Courts of Judicature Act 1964, s. 44
National Land Code, ss. 322, 327, 327
Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998, ss. 19, 72
Specific Relief Act 1950, ss. 10(1)(c), 54

Sumber-sumber yang dirujuk:

Judith Sihombing, *National Land Code: A Commentary,* 2nd edn, ms 762

Bagi pihak plaintif - SM Yeo (TY Ma bersamanya); T/n Shook Lin & Bok
Bagi pihak defendan - AI Nathan (MC Lim bersamanya); T/n Nathan & Isa Aziz Ibrahim

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Ghazali Cha PK:

[1] Melalui Lampiran No. 3, plaintif antara lainnya memohon perkara-perkara berikut;

(a) bahawa kaveat persendirian yang didaftarkan melalui Perserahan No. 39556/2005 yang diserah-simpan oleh defendan terhadap tanah-tanah yang dipegang di bawah H.S.(D) 290184 PTD 68903, H.S.(D) 290186 PTD 68905 dan H.S.(D) 329948 PTD 99396. kesemuanya dalam Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor ("Tanah-

tanah tersebut"), dan apa-apa kaveat persendirian yang berikutnya yang mungkin diserah-simpan oleh defendan atau penama-penamanya ke atas Tanah-tanah tersebut dibatalkan dengan serta-merta dan bahawa Pendaftar Tanah melaksanakan segala yang perlu untuk memastikan agar pembatalan sedemikian dalam tempoh lima (5) hari dari notis bertulis akan perintah di sini kepada Pendaftar Tanah;

(b) bahawa berikutan perintah sedemikian yang dibuat seperti yang tersebut di atas, tiada kaveat persendirian yang lain boleh diserah-simpan oleh defendan atau penama-penamanya ke atas Tanah-Tanah tersebut;

(c) bahawa defendan dengan serta-merta membayar ganti rugi kepada plaintif untuk kerugian yang ditanggung oleh plaintif akibat daripada kemasukan kaveat persendirian tersebut, setelah ganti rugi sedemikian ditaksirkan oleh mahkamah;

(d) bahawa kos tindakan ini dan permohonan ini ditanggung oleh defendan;

[2] Fakta-fakta.

(a) Plaintif adalah tuanpunya berdaftar 3 keping tanah yang berikut:

i. Pegangan H.S.(D) 290184 PTD 68903

ii. Pegangan H.S.(D) 290186 PTD 68905

iii. Pegangan H.S.(D) 329948 PTD 99396

Kesemuanya bertempat di Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, (tanah-tanah tersebut).

(b) Melalui satu Perjanjian Juai Beli bertarikh 11 April 2005 (PJB) plaintif telah memasuki satu persetujuan dengan defendan untuk menjual tanah-tanah tersebut dengan harga jualannya RM264,147,840. Defendan telah membayar 10% daripada harga jualan itu apabila PJB ditandatangani. Bagaimanapun terdapat syarat-syarat lain pada PJB itu lengkap iaitu tertakluk kepada kelulusan-kelulusan berikut:

(i) Lembaga Tanah Estate (Kelulusan ELB)

(ii) Pihak Berkuasa Negeri (Kelulusan PBN)

(c) Syarat-syarat di atas diserlahkan melalui klausa 2.3.1 PJB yang berbunyi berikut;

A

> The completion of the sale and purchase of the property, pursuant to the terms and subject to the conditions set out in this agreement shall in all respects be conditional upon:
>
> 2.3.1 each of **Approvals** being granted, either unconditionally or subject to conditions acceptable to the parties.

B

Perkataan 'approvals' telah ditafsirkan melalui Jadual Keempat sebagai kelulusan ELB dan kelulusan PBN.

(d) Kedua-dua pihak juga bersetuju di dalam PJB tersebut bahawa kedua-dua pihak adalah berhak untuk menamatkan PJB ini sekiranya

C

pada suatu tarikh yang dinamakan "Cut-off Date", mana-mana kelulusan tidak diperolehi sama ada daripada ELB ataupun PBN, Klausa 2.8 PJB berbunyi berikut;

> Either of the parties shall be entitled to terminate this Agreement ... if on the Cut-off Date,
>
> 2.8.3 a relevant authority has not granted an approval

D

Manakala "Cut-off Date" pula telah ditafsirkan melalui klausa 1.1 PJB yang berbunyi. "the date of this agreement which may be extended to 15 November 2005 by the mutual agreement in writing

E

of the parties hereto".

(e) Defendan telah melantik peguamcara mereka iaitu Tetuan Tea, Kelvin Kang & Co. untuk semua urusan mengemukakan permohonan-permohonan kepada ELB dan PBN untuk kelulusan.

F

Pada 10 Mei 2005 permohonan-permohonan tersebut telah dikemukakan kepada PBN dan ELB. Melalui surat bertarikh 30 September 2005, pihak defendan telah menarik balik permohonan untuk kelulusan daripada PBN tanpa pengetahuan plaintif (seperti dakwaan plaintif). Sebenarnya di atas arahan Pejabat Tanah untuk

G

mengemukakan permohonan yang baru. Dan melalui surat bertarikh 3 Oktober 2005 pula, defendan telah meminta plaintif agar tarikh "Cut-off Date" yang akan berakhir pada 10 Oktober 2005 dapat dilanjutkan sebulan lagi iaitu ke 15 November 2005, dan plaintif telah bersetuju dengan permintaan ini. Bagaimanapun sehingga berakhirnya tempoh lanjutan itu (15 November 2005) kedua-dua kelulusan itu

H

telah gagal diperolehi oleh defendan.

(f) Maka plaintif melalui peguamcaranya telah menjalankan hak-hak mereka di bawah PJB dengan menamatkan PJB itu dengan mengirim surat bertarikh 17 November 2005 kepada defendan dan

I

mengembalikan deposit 10% kepada defendan yang telah dibayar kepada mereka oleh defendan.

(g) Bagaimanapun kemudiannya, plaintif telah mendapati bahawa defendan telah bertindak dengan memasuki Kaveat Persendirian pada 30 November 2005 melalui Perserahan No. 39556/2005 ke atas tanah-tanah tersebut. (selepas ini disebut "kaveat pertama"). Plaintif kemudian telah menfailkan prosiding bagi membatalkan kaveat tersebut dan pada masa yang sama telah menfailkan permohonan kepada Pendaftar Tanah untuk membatalkan kaveat pertama tersebut. Pendaftar pada 22 Februari 2006 telah mengeluarkan Borang 'C' kepada defendan untuk tunjuk sebab dalam masa 2 bulan kenapa kaveat pertama ini tidak boleh dibatalkan. Defendan pula telah menfailkan permohonan *ex parte* di Mahkamah Tinggi melalui Guaman Sivil, untuk perlanjutan Kaveat Persendirian tersebut. Pada 14 April 2006 permohonan defendan ini telah ditolak dengan kos. Begitu juga Notis Usul defendan bertarikh 19 April 2006 di Mahkamah Rayuan juga telah ditolak dengan kos pada 18 Mei 2006 alasannya defendan gagal menunjukkan terdapatnya "Caveatable interest" atau kepentingan yang boleh dikaveatkan.

(h) Pada 13 April 2006 defendan telah sekali lagi memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut yang dikenali sebagai Perserahan No. 11005/2006 (selepas ini dikenali sebagai kaveat kedua).

[3] Permohonan plaintif melalui Lampiran No. 3 di atas adalah di bawah s. 327 Kanun Tanah Negara, 1965 (KTN) yang berbunyi;

> any person or body aggrieved by the existence of the private caveat may at any time apply to the court for an order for its removal. and the Court ... may make such order on the application as if think just.

[4] Judith Sihombing, melalui petikan teks undang-undang *National Land Code: A Commentary;* 2nd Edition di ms. 762 telah merujuk kepada kedua-dua s. 326 dan 327 KTN dan berkata berikut:

> ... this wording ("any person or body aggrieved" in s. 327) seems to refer not only to the registered proprietor of the land or interest affected by the caveat, but also to any party who is claiming an interest in the land and is unable by virtue of the caveat to register that interest. The unregistered interest should be at least registrable or caveatable: See *Tan Lay Soon v. Kam Mah Theatre Sdn. Bhd.* [1990] 3 CLJ 183 (Rep); [1990] 1 CLJ 1231; [1990] 2 MLJ 482.
>
> The section should not be used by the registered proprietor of the land or an interest therein. Section 326 is adequate protection for his interest and where the Registrar refuses to remove the caveat, he can apply under s. 418 to the court against the Registrar's refusal ... .

[5] Maka melalui petikan di atas jelas bahawa pemakaian s. 327 Kanun Tanah Negara yang merujuk kepada "orang yang terkilan" (aggrieved person) bukan sahaja kepada tuanpunya tanah bahkan kepada sesiapa sahaja yang menuntut suatu kepentingan ke atas tanah tersebut yang telah tidak berupaya mendaftar haknya ke atas tanah tersebut akibat daripada kaveat yang dimasukkan itu, maka di atas kegagalan itu sekurang-kurangnya dia dibenarkan untuk memasukkan kaveat.

[6] Berbalik kepada kes ini, peguamcara defendan telah bersetuju bahawa kaveat pertama itu telahpun dibatalkan yang mana diakui oleh peguamcara defendan juga, bagaimanapun beliau mempertikaikan permohonan dalam Saman Pemula ini yang mana melalui para (a) yang gagal merujuk kepada kaveat, khususnya No. Perserahan yang hendak diketepikan dan permohonannya yang dibuat secara menyeluruh yang berbunyi seperti berikut:

> ... dan apa-apa Kaveat Persendirian yang berikutnya yang mungkin diserah-simpan oleh Defendan atau penama-penamanya ke atas tanah-tanah tersebut dibatalkan ...

[7] Isu pertama ialah sama ada permohonan untuk membatalkan Kaveat Persendirian boleh dibuat tanpa merujuk kepada rujukan sebenar Kaveat Persendirian yang hendak dibatalkan dan boleh dibuat secara menyeluruh? Melalui fakta-fakta di atas jelas bahawa plaintif sememangnya mempunyai pengetahuan bahawa kaveat pertama itu telahpun dibatalkan, dan kaveat yang kedua yang hendak diketepikan, maka jelas prayer (a) Saman Pemula di atas hendaklah dipinda kerana kaveat berkenaan (No. Perserahan 39556/2005) itu telahpun dibatalkan pada 12 Julai 2006, dan menggantikan dengan kaveat yang kedua. Tiada apa-apa permohonan bertulis difailkan mahupun permohonan secara lisan untuk maksud ini dibuat oleh plaintif. Walaupun melalui afidavit sokongan untuk permohonan ini dengan jelasnya menyebutkan fakta-fakta mengenai kaveat kedua ini difailkan atau dimasukkan oleh defendan.

[8] Plaintif telah berhujah bahawa oleh kerana kaveat pertama defendan telahpun dibatalkan oleh Pendaftar Tanah, oleh itu kaveat kedua yang difailkan juga hendaklah dibatalkan kerana ia tidak boleh dipertahankan lagi, maka apa-apa perintah yang diberikan itu adalah sah dan adil. Plaintif juga berpendapat bahawa adalah tidak perlu menfailkan permohonan pindaan kerana pengkaveat (kaveator) dengan mudahnya boleh mengecewakan permohonan tuan tanah (kaveatee) dengan berulang-kali menfailkan atau memasukkan kaveat yang baru atas tanah-tanah berkenaan dan kaveatee dipaksa menfailkan permohonan baru bagi mengenepikan kaveat itu. Seterusnya plaintif berhujah bahawa tindakan ini (Lampiran 3) adalah bermaksud untuk memastikan bukan sahaja semua

kaveat yang telah difailkan oleh defendan diketepikan, tetapi juga memastikan bahawa tiada lagi kaveat yang serupa difailkan oleh defendan dan mengabaikan perintah pembatalan yang dibuat oleh Pejabat Tanah ke atas tanah itu.

[9] Defendan telah berhujah balas dengan mengatakan fakta yang tidak menyebut mengenai kaveat kedua itu adalah menjadikan permohonan plaintif ini cacat dan plaintif tidak berhak untuk mendapat apa-apa perintah daripada mahkamah.

[10] Dalam situasi begini, saya bersependapat dengan hujah peguamcara defendan tadi, alasannya ialah secara dasarnya setiap butir-butir hendaklah dinyatakan secara jelas beserta dengan butiran-butiran untuk sesuatu permohonan sama ada melalui saman pemula, notis usul dan jika memohon sesuatu deklarasi melalui guaman sivil memandangkan mahkamah tidak boleh membuat sesuatu perintah hanya berdasarkan sesuatu permohonan yang tidak jelas dan kabur. Khususnya di dalam saman pemula ini yang hanya menyebutkan rujukan untuk kaveat yang pertama sahaja beserta dengan butir-butir lengkapnya. Seperti yang diketahui, kaveat pertama itu telahpun dibatalkan, maka permohonan melalui saman pemula ini akan menjadi akademik jika sekiranya tiada apa-apa permohonan pindaan dibuat kepada saman pemula tersebut. Oleh itu berdasarkan kepada alasan ini sahaja mahkamah hendaklah menolak permohonan ini dengan kos.

Kepentingan Yang Boleh Dikaveatkan

[11] Kaveat persendirian telah dijelaskan melalui s. 322 Kanun Tanah Negara, begitu juga kesan-kesan pengkaveatan itu ke atas tanah berkenaan. Manakala s. 326 Kanun Tanah Negara pula adalah mengenai pembatalan kaveat persendirian oleh Pendaftar Tanah, yang berbunyi berikut:

> Section 326(1) Any person or body whose land or interest is bound by a private caveat may at any time apply in (Form 19 H) to the Registrar for its removal, and such application shall be accompanied by the prescribed fee.

Kalau dilihat Borang 19 H dengan jelasnya merujuk kepada butir-butir kaveat yang hendak diketepikan atau dibatalkan itu, maka peraturan yang sama perlulah dipatuhi di dalam memfailkan Saman Pemula di bawah s. 327 Kanun Tanah Negara.

[12] Melalui Lampiran 3 juga, plaintif di prayer (a), memohon supaya kaveat persendirian lain dibatalkan dengan serta-merta, manakala prayer (b) disebutkan "... tiada kaveat persendirian yang lain boleh diserah-simpan oleh defendan atau penama-penamanya ke atas tanah-tanah tersebut". Jelas daripada kedua-dua "prayer" ini memohon suatu perintah

A larangan (injunctive mandatory relief) yang mana tidak boleh dilayan oleh mahkamah ini memandangkan s. 327 Kanun Tanah Negara tidaklah begitu luas untuk merangkumi kaveat-kaveat lain yang dipohon oleh plaintif kerana ianya tidak dinyatakan dengan jelas melalui saman pemula tersebut. Lagipun plaintif adalah tidak berhak atau boleh memohon
B perintah sedemikian (injunctive relief), apabila suatu 'relief' yang sesuai ataupun telah ditetapkan sememangnya wujud di sisi undang-undang sepertimana melalui s. 326 Kanun Tanah Negara.

[13] Di dalam kes *Bank Bumiputra Malaysia Bhd. v. Australia Furniture (M) Sdn. Bhd.* [1995] 3 CLJ 57 yang dirujuk oleh peguamcara defendan
C telah menyebutkan bahawa suatu injunksi adalah suatu remedy yang tepat sebabnya kerana ia mempunyai persamaan 'relief' yang berkesan seperti di bawah s. 10(1)(c), manakala s. 54 Specific Relief Act 1950 telah memperuntukkan bahawa injunksi tidak boleh dibenarkan dalam keadaan persamaan 'relief' yang berkesan (efficacious relief) boleh diperolehi
D dengan cara prosiding biasa, kecuali ada elemen pecah amanah.

Sama ada kaveat persendirian plaintif ini boleh diketepikan (kaveat kedua)?

[14] Saya telah merujuk kepada PJB yang telah ditandatangani oleh
E kedua-dua pihak ini yang mana melalui kl. 18.9 PJB, dengan jelasnya meperuntukkan bahawa kedua-dua pihak bersetuju memasuki perjanjian ini (PJB) dengan penuh kejujuran (good faith) dan akan melaksanakan apa-apa keperluan untuk memberi kesan terhadap PJB tersebut. Ini menunjukkan keikhlasan bukan sahaja di pihak plaintif, tetapi juga
F defendan pada masa itu yang berminat berbelanja besar untuk menguasai tanah-tanah yang menjadi "subject-matter" di dalam pertikaian ini.

[15] Selain itu melalui kl. 16.2 juga diperuntukkan bahawa defendan secara alternatifnya berhak memohon pelaksanaan khas (specific performance) terhadap plaintif sekiranya plaintif gagal memenuhi
G kewajipan mereka di bawah PJB ini, dengan syarat bahawa defendan telah memenuhi semua tanggungjawab mereka seperti yang tertera di dalam perjanjian ini.

[16] Satu lagi klausa yang mustahak adalah kl. 2.4.4 dan 2.4.5 PJB
H yang memperuntukkan berikut:

> 2.4.4 Upon the execution of this Agreement and in any event within 14 days hereof, the purchase shall furnish Hartanah's Solicitors all necessary documents and information and execute and deliver to Hartanah's solicitor all relevant application forms to
I enable Hartanah to apply for ELB approval and State Authority approval

2.4.5 Within 14 days from the date of Hartanah's solicitors' receipt of all the necessary documents and information and the duly executed application forms referred to in subclause 2.4.4 from the purchaser. Hartanah shall procure the submission to the ELB and the relevant State Authority of the required application to obtain the grant of the ELB approval and the State Authority approval respectively provided that if the application for the State Authority application can only be submitted after the ELB approval has been obtained and Hartanah shall procure the submission of the said application to the relevant State Authority within 14 days from the date the ELB approval is granted. ...

[17] Dilihat kepada klausa-klausa di atas adalah merupakan klausa yang biasa dan sepatutnya dapat dipenuhi di dalam masa yang ditetapkan di dalam "Cut-off Period". Bertindak di atas peruntukan-peruntukan di atas, melalui para. 11 dan 12 Afidavit Ku Tien Sek (Lampiran 8) dikatakan bahawa oleh kerana defendan ingin mempercepatkan proses bagi mendapatkan kebenaran-kebenaran tersebut, pihak defendan sendiri telah bersetuju untuk menyerahkan permohonan-permohonan tersebut, walaupun tugas ini adalah tanggungjawab pihak plaintif. Dan pada 21 September 2005 dan 22 September 2005, defendan telah berjaya memperolehi kebenaran daripada Pihak Berkuasa Negeri dan Jabatan Buruh, Kementerian Buruh dan Sumber Manusia. Tetapi kelulusan daripada ELB belum diperolehi lagi.

[18] Ini menunjukkan betapa seriusnya defendan mahu meneruskan PJB tersebut dengan bersungguh-sungguh berusaha bagi menepati syarat-syarat di dalam PJB itu seterusnya menjamin hak mereka di bawah perjanjian.

[19] Seterusnya di para. 13 dan 14 afidavit yang sama, Encik Ku Tien Sek telah berkata oleh kerana ELB belum lagi bersidang maka kelulusannya belum diputuskan, dan beliau percaya ELB tidak mempunyai masalah untuk meluluskannya kerana PBN telahpun memberi kelulusan. Atas alasan ini maka defendan telah memohon untuk perlanjutan masa yang dipersetujui sebagai "Cut-off" di dalam perjanjian daripada 10 Oktober 2005 hingga 15 November 2005, kerana ELB dijadualkan akan bersidang pada 11 Oktober 2005. Dan ini telah dipersetujui oleh plaintif melalui eks. "DHSB-11".

[20] Pihak defendan juga telah memperolehi kelulusan pinjaman daripada Maybank Berhad untuk pembiayaan pembelian ini dan telah dimaklumkan kepada plaintif. Tetapi malangnya pihak plaintif pada 17 November 2005 telah mengirim surat penamatan PJB atas alasan kegagalan defendan

A mendapatkan kelulusan ELB. Tetapi defendan bertegas bahawa perjanjian itu masih wujud dan penamatan tersebut adalah tidak sah, maka kepentingan berkaveat beliau masih kekal sah.

[21] Terkilan dengan penamatan tersebut, defendan kemudian telah
B menfailkan suatu guaman sivil iaitu Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur, Guaman Sivil No. S4-22-1341-2005 yang masih 'pending'. (Guaman Sivil tersebut). Tindakan ini menurut defendan difailkan kerana defendan merasa terkilan dan di sisi undang-undang beliau berhak bagi memulakan suatu tindakan bagi mendapat suatu dikri pengisytiharan hak beliau di bawah Kanun Tanah Negara, iaitu hak mengkaveat (caveatable interest), maka
C beliau bolehlah memasukkan kaveat tersebut bagi menjaga haknya sehingga Guaman Sivil tersebut diselesaikan.

[22] Di antara 'prayer' di dalam Guaman Sivil tersebut adalah,

D (a) Deklarasi bahawa penamatan Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut oleh plaintif adalah tidak sah.

(b) Deklarasi bahawa Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut adalah sah dan boleh dikuatkuasakan.

E (c) Perintah untuk pelaksanaan spesifik terhadap obligasi-obligasi defendan di bawah Perjanjian Jualan Tanah itu.

(d) Perintah untuk pelaksanaan spesifik Jualan Tanah tersebut.

(e) Secara alternatif, perintah perlaksanaan spesitik terhadap Perjanjian
F Jualan Tanah tersebut tertakluk kepada perolehan kebenaran daripada ELB dah/atau pengisian sijil pindahmilik menurut s. 19 Akta Danaharta tersebut.

(f) Gantirugi untuk perlanggaran kontrak menggantikan atau secara tambahan kepada perintah perlaksanaan spesifik.

G

[23] Manakala plaintif pula telah menfailkan saman dalam kamar bagi membatalkan Guaman Sivil tersebut di bawah A. 18 k. 19 dan ia masih lagi 'pending' di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur.

H **[24]** Defendan mengakui bahawa pada percubaan mereka untuk melanjutkan tempoh kaveat No. Perserahan 39556/2005 telah ditolak oleh Mahkamah Tinggi, tetapi atas alasan bahawa pembentangan fakta-fakta yang material tidak lengkap. Manakala Notis Usul yang difailkan oleh defendan di Mahkamah Rayuan pula untuk suatu penggantungan prosiding di bawah s. 44 Courts of Judicature Act juga telah ditolak. Ini
I juga diakui oleh defendan.

[25] Beberapa prinsip penting mengenai kaveat boleh dilihat melalui kes-kes berikut, *Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia & Anor* [1995] 4 CLJ 416 dimana diputuskan pihak mana yang perlu memulakan pembuktian dan butiran-butiran penting untuk dibuktikan. Hakim James Foong di ms. 419 berkata:

> ... when a caveatee is not the registered owner, it is for him to begin with proof to the satisfaction of the court that he is an 'aggrieved person' as required by s. 327(1) National Land Code 1965. This, he must do by tendering sufficient evidence to justify that he has an interest that can be sustained by law and fact over the land. The caveator need not begin to prove his case until this condition is fulfilled by the caveatee ...

[26] Melalui kes *Eng Mee Yong & Ors. v. V. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 pula Privy Council memutuskan di ms. 215 (Per Lord Diplock)

> In his Lordship's view a distinction must be drawn between cases where the applicant is the registered proprietor of the land (ie. the caveatee) and cases where the applicant is some other person who claims a right to an interest in it. In the former cases the caveatee can rely upon his registered title as *prima facie* evidence of his unfettered right to deal with the land as he pleases. It is for the caveator to satisfy the court there are sufficient grounds in fact and law for continuing in force a caveat which prevents him from doing so ...
>
> It is otherwise when the applicant under s. 327 is someone other than the caveatee. He has no registered title to rely upon as prima facie evidence of his interest in the land. It is for him to begin by satisfying the court that there are sufficient grounds in fact and law for treating him as a person claiming such an interest in the land as would, if it were established, make him aggrieved by the existence of the caveat.

[27] Melalui kes-kes di atas jelas bahawa di sisi undang-undang memanglah terdapat perbezaan mengenai kedudukan "Caveatee" yang bukannya pemilik berdaftar tanah jika dibandingkan dengan pemilik berdaftar. Memandangkan bahawa defendan di sini bukanlah seorang pemilik berdaftar tanah tersebut, maka adalah suatu beban ke atasnya untuk terlebih dahulu membuktikan kepentingan beliau ke atas tanah itu.

[28] Adalah merupakan suatu penemuan fakta bahawa defendan di dalam kes ini sememangnya telah berusaha bagi melengkapkan PJB ini setelah mereka telah mendapat kelulusan daripada PBN. Bagaimanapun yang menjadi isu di dalam kes ini ialah kegagalan mereka untuk mendapatkan kelulusan daripada ELB. Tindakan defendan di atas jelas menunjukkan mereka berusaha untuk menjaga kepentingan mereka dan kaveat kedua yang dimasukkan ke atas tanah tersebut. Persoalannya

kenapakah defendan gagal memperolehi kelulusan ELB, iaitu suatu "Lembaga" yang lebih kecil kuasa budibicaranya berbanding dengan PBN?

[29] Bagi menjawab persoalan ini defendan telah membangkitkan isu-isu yang serius untuk dibicarakan, di antaranya ialah guaman sivil yang difailkan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur yang mana pihak plaintif kini sedang cuba untuk mengenepikannya berdasarkan alasan antara lainnya s. 72 Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998. Bagaimanapun menurut defendan isu-isu serius tersebut antara lainnya ialah berikut;

i. Sama ada plaintiff berhak di sisi undang-undang untuk menamatkan PJB itu.

ii. Kelakuan plaintif sendiri melalui seorang bernama Dato' Zukri Samat, Pengarah Urusan Pengurusan Danaharta Berhad, yang melayan pelawaan pihak ketiga selepas perjanjian ditandatangani.

iii. Kelakuan plaintif yang meminta penangguhan kepada ELB mengenai pemberian kelulusan mereka.

iv. Sama ada defendan berhak untuk suatu pelaksanaan spesifik?

[30] Isu mengenai Dato' Zukri dan Asas Warisan yang mana telah dikatakan campurtangan di dalam urusan bagi menggagalkan PJB telah dirujuk oleh Encik Ku Tien Sek di dalam afidavit jawapannya (Lampiran 8) melalui para 17 dan seterusnya di para. 17 beliau berkata Dato' Zukri Samat telah berjumpa dengan beliau dan menyuruh beliau hadir satu mesyuarat di pejabat plaintif untuk berbincang tentang PJB tersebut. Pada 18 April 2005, defendan yang diwakili oleh Encik Ku Tien Sek telah hadir ke pejabat plaintif dan turut hadir ialah Dato' Zukri bin Samat, Hizamuddin Jamaluddin iaitu Pembantu Khas II kepada Pengarah Urusan plaintif, Syed Azmin bin Mohd. Nursin ("Syed Azmin") dan Derek Cheng, kedua-dua mereka iaitu Derek dan Syed Azmin memperkenalkan diri sebagai wakil sebuah syarikat bernama Asas Warisan Sdn Bhd ("Asas Warisan").

[31] Di para. 19 telah dikatakan bahawa beliau "telah dimaklumkan oleh Syed Azmin, yang merupakan saudara kepada Tan Sri Syed Mokhtar Al-Bukhary bahawa Asas Warisan melalui kumpulan syarikatnya yang kononnya mewakili kepentingan Pernas International Holdings Berhad, pernah mengutarakan hasratnya untuk membeli hartanah tersebut pada bulan Ogos 2003. Syed Azmin telah menyatakan rasa tidak puas hatinya kerana tawaran mereka telah ditolak oleh plaintif dan kini (pada ketika tersebut) plaintif pula menjual hartanah tersebut kepada defendan pada harga yang kononnya lebih rendah". Di para 20 dikatakan Syed Azmin

telah mengugut Dato' Zukri Samat dan defendan untuk memastikan PJB antara plaintif dan defendan itu gagal, kecuali sekiranya pihak plaintif dan defendan bersetuju untuk menjual sebahagian hartanah itu kepada Asas Warisan. Syed Azmin juga mengugut akan menggunakan "pertalian politiknya" (political connections) dengan pihak atasan untuk menghalang persetujuan ELB. Tetapi tidak diendahkan oleh defendan.

[32] Di para. 22 pula, Encik Ku Tien Sek berkata pada 4 Mei 2005, Dato' Zukri Samat telah menghubunginya sekali lagi untuk memaklumkan bahawa suatu mesyuarat lanjutan dengan Syed Azmin berkaitan dengan niat Asas Warisan itu. Tetapi defendan telah enggan untuk menghadiri mesyuarat itu. Maka pada bulan Mei 2005, defendan telah dapat tahu bahawa Syed Azmin telah menulis beberapa pucuk surat dialamatkan kepada;

i) YAB. Perdana Menteri Malaysia

ii) YAB. Menteri Besar Johor

antara lainnya bagi menunda kelulusan daripada ELB tersebut kepada defendan dan lain-lain tindakan memindahmilik dan plan perancangannya. Seterusnya menamatkan perjanjian itu. Defendan merasa hairan bagaimana butir-butir ini diperolehi oleh Syed Azmin.

[33] Melalui para ini defendan telah mengeksibitkan surat-surat berkenaan melalui eks. K-8. Dan saya telah meneliti surat-surat berkenaan seperti berikut,

(a) Surat bertarikh 10 Mei 2005 daripada Asas Warisan Sdn. Bhd. kepada Y.A.B. Dato' Haji Abdul Ghani bin Othman, Menteri Besar Johor, bertajuk "Lelongan Tanah oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad ("Danaharta") untuk Lot PD 68903, 68905 dan 99396 Mukim Tebrau, Johor Bahru, Johor Darul Takzim kepada Syarikat KSL Holdings Berhad ("KSL").

Asas Warisan Sdn Bhd (311357-D)
(Formerly known as Tanjung Sukon Sdn Bhd)
No. 36-2, Jalan 28/70A, Desa Sri Hartamas, 50480 Kuala Lumpur.
Tel: 603-23001164 Fax: 603230468

10 Mei 2005

YAB Dato' Haji Abdul Ghani bin Othman
Menteri Besar Johor Darul Ta'zim
Pejabat Menteri Besar
Bangunan Sultan Ibrahim
Jalan Bukit Timbalan
80000 Johor Bahru
Johor

Dato' PTG
Sila bincang dg. saya.
...

Menteri Besar

A YAB Dato'

Lelongan Tanah Oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad ("Danaharta") Untuk Lot Ptd 68903, 68905 Dan 99396 Mukim Tebrau, Johor Bahru, Johor Darul Takzim Kepada Syarikat KSL Holdings Berhad ("KSL")

B Dengan segala hormatnya kami ingin menjemput perhatian YAB Dato' kepada perkara di atas dan juga surat kepada Perdana Menteri YAB Dato' Seri Abdullah Ahmad Badawi bertarikh 8 Mei 2005 atas perkara yang sama. Sesalinan surat tersebut dilampirkan bersama-sama ini untuk rujukan YAB Dato'.

C 2. Berhubung perkara di atas, izinkan kami menceritakan secara ringkas di bawah ini rentetan peristiwa yang berlaku untuk pertimbangan YAB Dato'.

(a) Pada 6 Ogos 2003, syarikat Pernas International Holdings D Berhad ("PERNAS") iaitu salah sebuah syarikat di dalam kumpulan kami, telah mengemukakan bidaan dan tawarannya kepada Danaharta bagi tanah PTD 68903, iaitu salah satu daripada tanah yang tersebut di atas dengan harga sebanyak RM172.5 juta bagi keluasan lebih kurang 750 ekar (bersamaan dengan RM23,000 seekar atau RM5.28 sekaki persegi).

E Surat berkenaan kami lampirkan bersama-sama ini untuk rujukan YAB Dato'.

(b) Pihak PERNAS tidak mendapat apa-apa jawaban rasmi daripada Danaharta.

F (c) Pada 11 April 2005, syarikat KSL yang tersenarai di Bursa Malaysia membuat pengumuman bahawa syarikat tersebut telah menandatangani perjanjian jualbeli tanah dengan Danaharta bagi lot PTD 68903, PTD 68905 dan PTD 99396 dengan harga RM264.1 juta. Keluasan kesemua tanah tersebut adalah lebih G kurang 1,516 ekar menjadikan purata harga yang jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan harga tawaran PERNAS. Sesalinan pengumuman tersebut juga dilampirkan bersama-sama ini untuk rujukan YAB Dato'.

3. Oleh kerana perkara ini telah kami ajukan untuk perhatian YAB H Perdana Menteri dan ianya masih belum mendapat keputusan yang muktamad, maka kami ingin memohon jasabaik YAB Dato' untuk mempertimbangkan perkara-perkara berikut bagi memberi ruang kepada penyelesaian yang lebih adil dan saksama.

(a) Menangguhkan kelulusan oleh Lembaga Tanah Ladang ke atas I permohonan pindahmilik tanah oleh Danaharta atau KSL ke atas lot PTD 68903, PTD 68905 dan PTD 99396;

(b) Menangguhkan kelulusan pelan leaut ke atas permohonan syarikat KSL untuk membangunkan tanah lot PTD 68903, PTD 68905 dan PTD 99396 secara Serah Balik Kurnia Semula; dan

(c) Menangguhkan sebarang kelulusan ke atas sebarang permohonan untuk memindahmilik atau membangunkan kesemua tanah yang tersebut di atas.

4. Untuk makluman YAB Dato', justifikasi permohonan kami telah dijelaskan secara terperinci di dalam surat kami kepada YAB Perdana Menteri yang dilampirkan ini. Oleh yang demikian, amat besarlah harapan kami sekiranya YAB Dato' dapat memberi perhatian dan pertimbangan yang sewajarnya ke atas permohonan kami ini agar penganugerahan tanah Lot PTD 68903 oleh Danaharta kepada KSL dapat dibatalkan dan seterusnya dianugerahkan semula kepada PERNAS atau salah satu syarikat di dalam kumpulan kami.

Di atas segala perhatian dan kerjasama YAB Dato' dalam perkara ini, kami dahului dengan ucapan ribuan terima kasih.

Dengan hormatnya,
Asas Warisan Sdn. Bhd.

...

Ahmad Zaed Bin Saleh Hamdi

(b) Surat bertarikh 8 Mei 2005 daripada Asas Warisan Sdn. Bhd. kepada YAB. Dato' Seri Abdullah bin Ahmad Badawi, Perdana Menteri Malaysia, mengandungi tajuk yang sama.

Asas Warisan Sdn Bhd (311357-D)
(Formerly known as Tanjung Sukon Sdn Bhd)
No. 36-2, Jalan 28/70A, Desa Sri Hartamas.,50480 Kuala Lumpur.
Tel: 603-2300 1164 Fax: 60323-0468

8 Mei 2005

YAB Dato' Seri Abdullah Bin Ahmad Badawi
Perdana Menteri Malaysia
Jabatan Perdana Menteri
Putrajaya
Kuala Lumpur

YAB Dato'Seri

Lelongan Tanah Oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad ("Danaharta") Untuk Lot Ptd 68903, 68905 Dan 99396 Mukim Tebrau, Johor Bahru, Johor Darul Takzim Kepada Syarikat KSL Holdings Berhad ("KSL")

Dengan segala hormatnya kami ingin menjemput perhatian YAB Dato' Seri kepada perkara di atas dan seterusnya ingin menyatakan hasrat kami untuk pertimbangan dan nasihat daripada YAB Dato' Seri.

2. Untuk makluman YAB Dato' Seri pada 6 Ogos 2003, syarikat Pernas International Holdings Berhad ("PERNAS"), iaitu sebuah syarikat di dalam kumpulan kami, telah mengemukakan bidaan dan tawarannya kepada Danaharta bagi tanah PTD 68903, iaitu salah satu daripada tanah yang tersebut di atas dengan harga sebanyak RM172.5 juta bagi keluasan lebih kurang 750 ekar (bersamaan dengan RM230,000 seekar atau **RM5.28 sekaki perseqi**). Surat berkenaan kami lampirkan bersama-sama ini untuk rujukan YAB Dato' Seri.

3. Lanjutan daripada itu, pihak PERNAS tidak mendapat apa-apa maklumbalas daripada pihak Danaharta sehinggalah pada 11 April 2005, baru-baru ini, apabila kami mendapat maklumat melalui pengumuman oleh syarikat KSL di Bursa Malaysia bahawa syarikat tersebut telah menandatangani perjanjian jualbeli tanah dengan Danaharta bagi lot PTD 68903, PTD 68905 dan PTD 99396 dengan harga RM264.1 juta. Keluasan kesemua tanah tersebut adalah lebih kurang 1.516 ekar menjadikan purata harga seeker adalah RM175,000 atau **RM4.00 sekaki persegi**. Sesalinan pengumuman tersebut juga dilampirkan bersama-sama ini untuk rujukan YAB Dato'Seri.

4. Berdasarkan situasi yang dipaparkan di atas adalah jelas sekali bahawa harga yang kami tawarkan bagi Lot PTD 68903 iaitu RM230,000 seekar (**RM5.28 sekaki persegi**) adalah lebih tinggi daripada harga yang dianugerahkan kepada syarikat KSL iaitu RM175,000 seekar (**RM4.00 sekaki persegi**).

5. Sebagaimana yang YAB Dato' Seri sedia maklum, syarikat PERNAS merupakan sebuah syarikat yang dikuasai oleh Bumiputera. Pada tahun 2003, PERNAS telah mengalami krisis kewangan yang agak tenat dengan liabiliti mencecah RM2.6 bilion. Namun Alhamdulillah, dengan penstrukturan semula dan perancangan yang kemas, kini usaha memajukan syarikat itu mula menampakkan hasil.

6. Untuk memastikan kejayaan perancangan yang telah diatur, pihak PERNAS sangat memerlukan suatu bank tanah yang mencukupi untuk terus mengekalkan prestasi kewangannya. Pada ketika ini. syarikat PERNAS sedang membangunkan kawasan yang bersebelahan dengan tanah yang dimaksudkan di atas dimana perlaksanaannya sangat memberangsangkan sekali. Oleh itu, pemilikan ke atas tanah yang dilelong oleh Danaharta ini merupakan suatu langkah yang sinergi dengan perancangan PERNAS dan amat diperlukan sekali untuk meningkatkan nilai asset dan sahamnya. Sebaliknya, sekiranya tanah tersebut dianugerahkan kepada syarikat KSL dengan harga yang lebih rendah, maka segala perancangan untuk memulihkan kedudukan kewangan PERNAS akan teruk terjejas.

7. Justeru itu, kami berpendapat bahawa amatlah wajar sekali sekiranya pemilikan tanah tersebut dianugerahkan kepada pihak PERNAS berdasarkan merit Bumiputera dan harga tawaran yang lebih tinggi berbanding dengan syarikat KSL yang dikuasai oleh bukan Bumiputera dan harga tawaran yang lebih rendah.

8. Oleh yang demikian, amat besarlah harapan kami sekiranya YAB Dato' Seri dapat memberi bantuan dan nasihat kepada kami agar penganugerahan tanah Lot PTD 68903 ini oleh Danaharta kepada KSL dapat dibatalkan dan seterusnya dianugerahkan semula kepada PERNAS atau salah satu syarikat di dalam kumpulan kami.

Di atas segala sokongan dan nasihat YAB Dato' Seri, kami dahului dengan ucapan ribuan terima kasih.

Dengan hormatnya,
Asas Warisan Sdn. Bhd.

...

Ahmad Zaed Bin Saleh Hamdi

s.k 1) Y.B. Tan Sri Dato' Nor Mohamed Bin Yakcop
Menteri Kewangan II Malaysia
Kementerian Kewangan
Aras 12 Blok Tengah
Kompleks Kementerian Kewangan
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62592 Putrajaya.

2) Y.Bhg. Dato' Izzuddin Bin Dali
Ketua Setiausaha
Kementerian Kewangan
Perbendaharaan Malaysia
Aras 10 Blok Tengah
Kompleks Kementerian Kewangan
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62592 Putrajaya.

(c) Surat bertarikh 13 Mei 2005 daripada Pejabat Menteri Besar Johor yang ditandatangani oleh Setiausaha Sulit kepada Menteri Besar Johor kepada Pengarah Tanah dan Galian Johor, yang dengan jelasnya merujuk kepada surat bertarikh 10 Mei 2005 di atas.

Pejabat Menteri Besar Johor
Bangunan Sulatan Ibrahim,
80502 Johor Bahru.

Ruj. Tuan :
Ruj. Kami : MBJ (B) 1/JB (Jld.42)(27)
Tarikh : 13 Mei 2005

Pengarah Tanah dan Galian Johor.

Y.B. Dato'

Lelongan Tanah Oleh Pengurusan Danaharta Nasional Berhad ("Danaharta") Untuk Lot Ptd 68903, 68905 Dan 99396 Mukim Tebrau, Johor Bahru, Johor Darul Takzim Kepada Syarikat KSL Holdings Berhad ("KSL")

Dengan segala hormatnya saya merujuk kepada surat Syarikat Asas Warisan Sdn. Bhd. bertarikh 10 Mei 2005 mengenai perkara di atas.

2. Bersama-sama ini dilampirkan salinan asal surat tersebut yang dengan sendiri menerangkan maksud dan tujuannya untuk tindakan pihak Y.B. Dato' selanjutnya sebagaimana catatan minit Y.A.B. Menteri Besar Johor bertarikh 11 Mei 2005.

Sekian, terima kasih.

'Berkhidmat Untuk Negara'

...

(Hazlina Binti Jalil)
Setiausaha Sulit Kepada
Menteri Besar Johor.

s.k. - Syarikat Asas Warisan Sdn. Bhd.
No. 36-2, Jalan 28/70A
Desa Sri Hartamas
50480 Kuala Lumpur.

- Fail Catatan Minit Y.A.B. Menteri Besar Johor

- Fail Timbul.

[34] Merujuk kepada surat bertarikh 10 Mei 2005 kepada YAB Menteri Besar Johor, secara detailnya surat berkenaan dirangkakan serta mempunyai butir-butir lengkap, harga tawaran keluasan tanah dan sebagainya adalah membawa penjelasan secara tersendiri bahawa sememangnya berlaku konspirasi di antara plaintif dengan Syed Azmin di dalam menggagalkan PJB berkenaan dan sehingga mempengaruhi YAB Menteri Besar Johor mengeluarkan arahan kepada Pengarah Tanah dan Galian Johor untuk berbincang dengannya. Ini jelas melalui minit YAB Menteri Besar yang berbunyi "Dato PTG. Sila bincang dengan saya." Tandatangan Menteri Besar Johor bertarikh 11/5.

[35] Manakala surat bertarikh 8 Mei 2005 kepada YAB Perdana Menteri Malaysia pula mengandungi butiran-butiran yang hampir sama dengan surat di atas, dan secara terangnya kedua-dua surat tersebut meminta YAB Menteri Besar Johor dan YAB Perdana Menteri Malaysia

membatalkan penganugerahan tanah Lot PTD 6893 ini oleh Danaharta kepada KSL dan seterusnya dianugerahkan semula kepada PERNAS atau salah satu syarikat di dalam kumpulannya. A

[36] Di dalam situasi di mana Dato' Zukri Samat sememangnya cukup mempunyai pengetahuan bahawa pada masa berkenaan (mesyuarat di antara defendan dengan Syed Azmin) perjanjian yang ditandatangani di antara plaintif dan defendan masih berkuatkuasa, mengapakah beliau mahu membuka ruang kepada pihak lain untuk mengganggu urusan jual-beli tersebut? Seterusnya peluang ini telah diambil oleh pihak tersebut untuk menggagalkan perjanjian itu melalui saluran-saluran politik yang beliau miliki. Mesyuarat tersebut pula telah diadakan di pejabat rasmi plaintif sendiri, maka plaintif adalah dihalang (estopped) daripada menafikan bahawa mereka tiada pengetahuan berkenaan mesyuarat ini. B C

[37] Plaintif telah menjawab afidavit defendan di para-para yang dirujuk di atas di dalam para. 17 Afidavit Jawapan (No. 1) di Lampiran 9 melalui Fazlur Rahman bin K.M. Ebrahim, iaitu Pengarah Danaharta Sdn. Bhd. yang mana menafikan wujudnya tindakan yang telah diambil oleh Dato' Zukri Samat tersebut, begitu juga di para. 17.2 plaintif menyatakan mereka tidak mempunyai pengetahuan mengenai tingkah-laku oleh Syed Azmin dan Asas Warisan seperti yang didakwa oleh defendan. Dan para. 17.2 plaintif "tidak mengakui" surat-surat dieksibit "K-8" wujud. Seterusnya mengatakan defendan sepatutnya mengambil tindakan terhadap pihak-pihak ketiga tersebut, seterusnya isu berkenaan kelulusan ELB pula adalah di luar kawalan mereka. D E

[38] Saya berpuas hati bahawa penafian-penafian oleh plaintif di sini semata-mata penafian kosong memandangkan eksibit K-8, iaitu surat-surat yang telah dirujuk tadi sememangnya wujud dan mendapat reaksi sepenuhnya daripada Menteri Besar Johor selaku orang yang paling berpengaruh di dalam sesebuah negeri. Dengan itulah maka pihak ELB pada 10 Oktober 2005 telah menangguh keputusan atas kelulusan kepada pihak defendan. F G

[39] Saya ingin merujuk kepada ms. 164 Afidavit Jawapan Defendan II di mana ia merupakan minit mesyuarat Lembaga Tanah Ladang Negeri Johor Bil. 3/2005 bertarikh 11 Oktober. 2006 untuk "Agenda 8: Permohonan Pindahmilik Tanah Ladang Di Mukim Tebrau Daerah Johor Bahru. Oleh: Danaharta Hartanah Sdn. Bhd.". Dengan jelas minit tersebut merujuk kepada "masalah dalaman" sebagai alasan penangguhan kelulusan tersebut. H

[40] Sama ada alasan plaintif untuk menamatkan PJB disebabkan kelulusan ELB tidak diperolehi adalah sah? Walaupun isu ini tiada kaitan dengan permohonan pembatalan kaveat ini, akan tetapi mahkamah sepatut dan semestinya mengambilkira fakta-fakta ini bagi meneliti sama ada I

A kepentingan defendan sebagai pengkaveat yang bukan pemilik hartanah terpelihara dan tidak berlakunya ketidakadilan di dalam mengeluarkan perintah untuk mengenepikan kaveat persendirian itu.

[41] Berasaskan kepada isu-isu yang dibincangkan di atas maka saya berpuas hati bahawa di dalam perkara ini sememangnya wujud isu-isu yang serius yang perlu dibicarakan di antara kedua-dua pihak yang memerlukan kepada kaveat persendirian itu dipertahankan. Begitu juga suatu "balance of convenience" adalah terletak kepada pihak defendan. Plaintif di sini tidak diprejudis apa-apa pun kerana hak mereka masih kekal ke atas hartanah tersebut. Sebaliknya pihak defendan yang telah dan akan terus diprejudiskan tanpa dapat digantikan dengan kos, dan sememangnya terdapat keterangan bahawa defendan ingin meneruskan PJB tersebut dan memperolehi hartanah itu untuk dimajukan.

[42] Maka, saya berpuas hati bahawa berasaskan kepada keadaan-keadaan di atas, defendan di sini masih lagi mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan (caveatable interest) ke atas hartanah berkenaan dan status quo mestilah dipertahankan sehingga penyelesaian guaman sivil mereka terhadap plaintif. Saya juga berpuas hati bahawa tiada penyalahgunaan kepada peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 yang telah dilakukan oleh defendan.

[43] Permohonan plaintif ditolak dengan kos.